



# Bien indivis ou en usufruit et charges: Qui paie quoi ?

publié le 13/06/2012, vu 44980 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Les charges de copropriété font l'objet d'un important contentieux relatifs à la notion de charges récupérables. La question peut s'avérer encore plus délicate lorsque le bien en question est un bien indivis ou en usufruit. Or, il convient de rappeler que les cas d'indivision sont relativement fréquents notamment à la suite d'une succession même si dans un tel cas, il est rare que l'indivision perdure longtemps. En matière d'indivision, l'article 815-10 al 3 du Code civil, impose en principe la répartition des frais et charges afférents à un bien indivis, proportionnellement aux droits de chacun dans l'indivision. De même, en matière d'usufruit, l'article 605 du Code civil prévoit que l'usufruitier est tenu qu'aux réparations d'entretien et le nue propriétaire à la charge des grosses réparations. Cet article a pour objet de rappeler dans un premier temps la répartition des charges afférentes à un lot en indivision ou en usufruit avant de voir le cas de la répartition des charges lorsque le bien est utilisé par un indivisaire**

Les charges de copropriété font l'objet d'un important contentieux relatifs à la notion de charges récupérables.

La question peut s'avérer encore plus délicate lorsque le bien en question est un bien indivis ou en usufruit.

Or, il convient de rappeler que les cas d'indivision sont relativement fréquents notamment à la suite d'une succession même si dans un tel cas, il est rare que l'indivision perdure longtemps.

En matière d'indivision, l'article 815-10 al 3 du Code civil, impose en principe la répartition des frais et charges afférents à un bien indivis, proportionnellement aux droits de chacun dans l'indivision.

De même, en matière d'usufruit, l'article 605 du Code civil prévoit que l'usufruitier est tenu qu'aux réparations d'entretien et le nue propriétaire à la charge des grosses réparations.

Cet article a pour objet de rappeler dans un premier temps la répartition des charges afférentes à un lot en indivision ou en usufruit avant de voir le cas de la répartition des charges lorsque le bien est utilisé par un indivisaire.

## I- **La répartition des charges afférentes à un lot en indivision ou en usufruit :**

Il convient de rappeler que l'acte de démembrement de la propriété d'un lot entre usufruitier et nu propriétaire est opposable au syndicat dès lors qu'il a été régulièrement notifié au syndic conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 d'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En ce qui concerne, la contribution aux charges communes, l'acte opérant le démembrement peut

comporter des clauses prévoyant la répartition des charge entre le nu propriétaire et l'usufruitier.

En l'absence de clause, les charges se répartissent selon les principes posés par les articles 605 et 606 du Code civil.

Ainsi, les charges correspondant aux « réparations d'entretien » au sens de l'article 605 du Code civil sont supportées par l'usufruitier.

Les réparations autres que les « grosses réparations » sont des réparations d'entretien.

En revanche, les charges correspondant aux « grosses réparations » aus sens de l'article 606 du Code civil sont supportées par le nu-propriétaire.

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier.

Toutefois, le règlement de copropriété peut prévoir par une clause de solidarité entre l'usufruitier et le nue propriétaire.

Dans ce cas, le syndic peut demander le paiement des charges à l'un ou l'autre.

C'est cette solution classique que la Cour d'appel de PARIS a rappelé dans un arrêt du 27 novembre 2008 (CA PARIS 27 novembre 2008 JurisData n° 2008-372176).

En l'espèce, saisie par un nu-propriétaire condamné solidairement avec l'usufruitier à payer au syndicat des copropriétaires les appels de charges de copropriété non contestées , la Cour d'Appel a confirmé le jugement du tribunal d'instance de PARIS du 18 septembre 2007 qui avait retenu l'existence d'une clause aux termes du règlement de copropriété de solidarité entre nu-propriétaire et usufruitier.

Ce n'est que dans un deuxième temps que la répartition du paiement entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sera à effectuer, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code Civil.

Il en résulte que le nu propriétaire et l'usufruitier, en vertu de la clause insérée au règlement de copropriété, sont tenus solidairement des charges à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Mais, la répartition du paiement des charges de copropriété se fera ensuite, entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, en vertu de l'article 606 du Code Civil.

Enfin, il convient de préciser que le syndicat de copropriété créancier du nu-propriétaire ou de l'usufruitier peut poursuivre la saisie et la vente du lot de copropriété en usufruit pour recouvrer sa créance (art 815-18 C civ).

## **II- La répartition des charges de copropriété afférentes à un bien indivis en cas d'occupation du bien par un indivisaire :**

La Cour de cassation dans un arrêt du 12 décembre 2007 a eu à se prononcer sur la répartition et partant sur l'imputation des charges de copropriété relatives à l'occupation privative et personnelle par l'un des indivisaires d'un appartement situé dans un immeuble soumis au régime de la copropriété (Cass 12 décembre 2007 n° 06-11.877).

Dans cet arrêt, la cour a précisé que les charges de copropriété relatives à l'occupation privative et personnelle par l'un des indivisaires de l'immeuble indivis et concernant notamment l'entretien

courant, l'eau et le chauffage collectif incombent à l'occupant et que seules les autres charges de copropriété devaient figurer au passif du compte de l'indivision.

Il en résulte qu'il convient de faire une distinction entre les charges « récupérables » et les charges « non récupérables ». Les charges liées à l'usage direct et privatif du bien par l'indivisaire occupant lui sont imputables, alors que les charges de copropriété, c'est-à-dire les charges « non récupérables » incombent à l'ensemble de l'indivision et sont imputables au compte de l'indivision.

Cette solution a été rappelée par la Cour de cassation dans un arrêt du 19 novembre 2008.

En l'espèce, elle a considéré que c'est à bon droit que la Cour d'appel a estimé que « les charges de copropriété relevant de l'occupation de l'immeuble par (un indivisaire) incombent à ce dernier et que celles relatives à la qualité de propriétaire devaient être supportées par l'indivision » (Cass 1<sup>ère</sup> civ 19 novembre 2008 n°07-19 .311).

Enfin, il convient de rappeler que le syndicat est en droit en application de l'article 816-17 al 1<sup>er</sup> du Code civil soit de se faire payer par prélèvement sur l'actif avant tout partage soit de poursuivre la saisie et la vente du lot en copropriété indivise.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

**Joan DRAY**  
**Avocat à la Cour**  
[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**tel:09.54.92.33.53**